

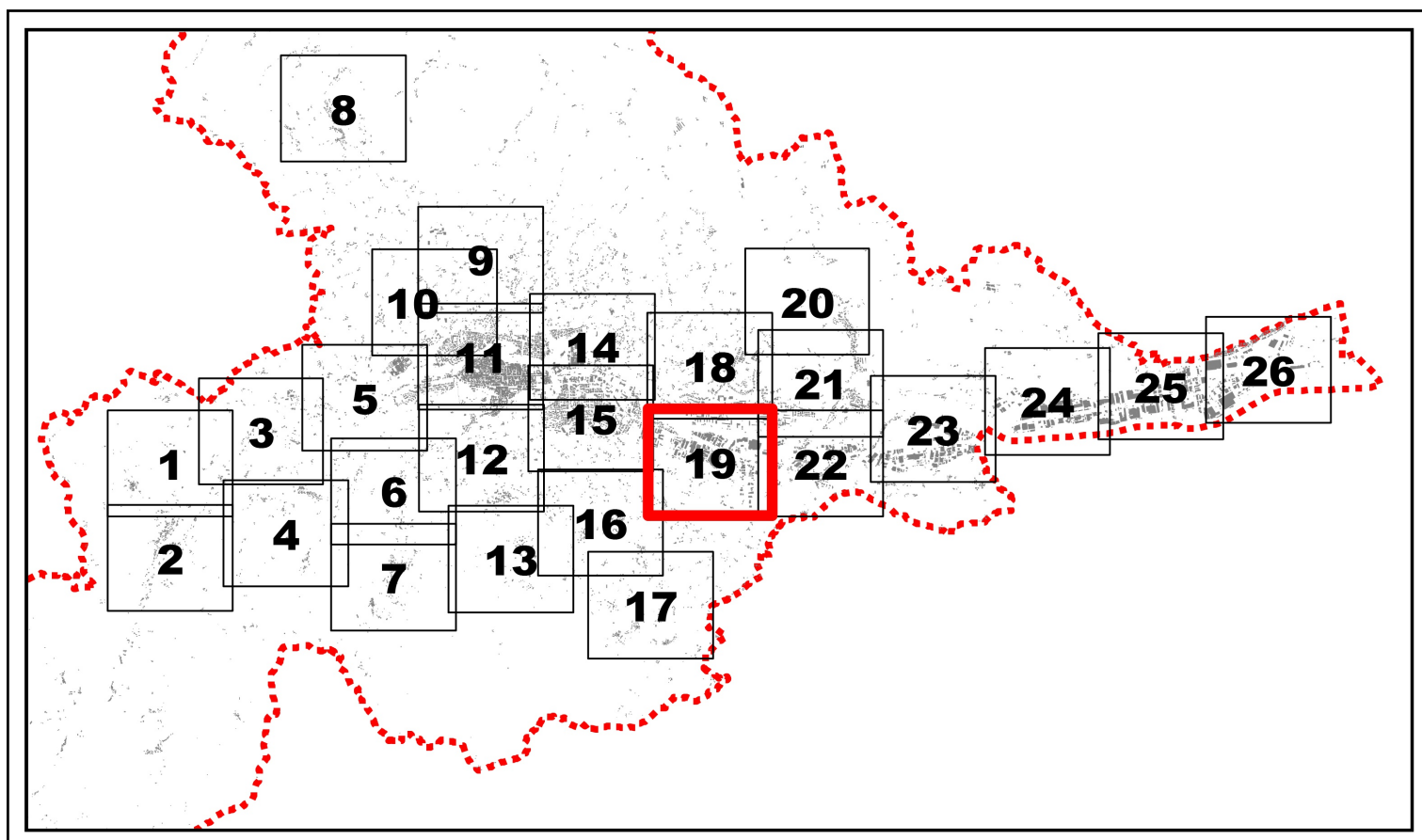
Modulor
STUDIO ASSOCIATO

Arch. Nicola Piattoni - Ing. Carlo Martinelli - Geom. Giacomo Ulissi - Geom. Luigi Novelli
via Leone Curzi, 2 - 63039 - San Benedetto del Tronto (AP)
Tel. 0735 780992 - Fax 0735 785284 - info@studiomodulor.com



COMUNE DI
ASCOLI PICENO

**Variante parziale al vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 33, comma 15, della
L.R. n.19/2023 e della delibera di G.R. n. 1188/2024**



TAVOLA

RS

ELABORATO

- RELAZIONE DI STIMA



I RICHIEDENTI

De Angelis Antonio Maria

De Angelis Anna Giulia

IL TECNICO

Arch. Nicola Piattoni

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto: Variante parziale al vigente PRG ai sensi dell'art.33 comma 15 della L.R.n.19/2023 e della Delibera di G.R. n.1188/2024

Proponenti: De Angelis Antonio Maria e De Angelis Anna Giulia

Tecnico. Arch. Nicola Piattoni

1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Nicola Piattoni, iscritto all'Ordine degli Architetti di Ascoli Piceno al n. 65, è stato incaricato dai proprietari dell'area in privata in oggetto di redigere la presente relazione di stima, al fine di quantificare l'aumento di valore del terreno post ristrutturazione urbanistica dell'area stessa.

2. Descrizione generale e consistenza del terreno

L'area oggetto di stima è situata nel comune di Ascoli Piceno in zona Monticelli, a sud della rotatoria attualmente presente all'imbocco di Viale Degli Iris che conduce all'Ospedale Mazzoni. L'area privata da ristrutturare è formata di due lotti denominati A) e B).

- **Il lotto A)** catastalmente esteso per **mq.2.429,00** è compreso tra la Strada Statale Inferiore (SS4) a nord e più specificatamente tra la rotatoria esistente, Viale Dei Platani a sud, parcheggio pubblico ad ovest e area privata ad est.
- **Il lotto B)** catastalmente esteso per **mq. 500**, è compreso tra Viale dei Platani a nord, e proprietà pubblica (viabilità, parcheggi e verde) denominata Largo delle Camelie sui lati sud/ovest/est.

Nel lotto A) è compreso un grande edificio diruto ex commerciale/produttivo;

Nel lotto B) è compreso il rudere di un piccolo manufatto strutturato in metallo del quale è rimasta solamente l'ossatura.

Riassumendo, la proprietà in questione (lotto A+B) è quindi estesa complessivamente **Mq 2.929** catastali ed è ubicata nel moderno quartiere di Monticelli all'imbocco est di Ascoli Piceno nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Civile Mazzoni in un quartiere prevalentemente formato di più edifici di civile abitazione che si elevano mediamente anche di n.8 piani fuori terra.

Nel progetto urbanistico è compreso anche il lotto **C)** esteso per **mq. 2.376** consistente in un'area pubblica già di proprietà del Comune di A.P. da ristrutturare come parcheggio pubblico con viabilità interna.

3. Identificazione catastale

L'area oggetto di intervento di proprietà dei F.lli De Angelis, contraddistinti nel progetto urbanistico come lotti **A) e B)**, presentano una superficie catastale complessiva di **Mq 2.929** che risulta individuata al Foglio di Mappa n. 79 del Comune di Ascoli Piceno con le seguenti particelle: (*All. B*):

-Particella 261 (A)	Mq	1.854	nel perimetro d'intervento	Mq	1.854
-Particella 867 (A)	Mq	580	“ “	Mq	575
-Particella 1268 (B)	Mq	500	“ “	Mq	500
TOTALE				Mq	2.929

Tutta la suddetta area, come risulta dalle visure catastali, risulta di proprietà della seguente ditta (*All. A*):

- **De Angelis Antonio; De Angelis Giuseppe; De Angelis Anna Giulia**

C) L'area oggetto della realizzazione del parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Ascoli della superficie catastale complessiva di **Mq 2.246**, contraddistinta nel progetto urbanistico come lotto C) risulta individuata al Foglio di Mappa n. 79 del Comune di Ascoli Piceno con la consistenza delle seguenti particelle: (*All. B*):

-Particella 439	Mq	1046	nel perimetro intervento	Mq	1046
-Particella 261	Mq	1854	nel perimetro intervento	Mq	5
-Particella 648	Mq	1405	“ “	Mq	653
-Particella 649	Mq	200	“ “	Mq	200
-Particella 651	Mq	365	“ “	Mq	85
-Particella 652	Mq	30	“ “	Mq	30
-Particella 864	Mq	46	“ “	Mq	46
-Particella 869	Mq	535	“ “	Mq	152
-Particella 890	Mq	136	“ “	Mq	29
TOTALE				Mq	2.246

Tutta la suddetta area, come risulta dalle visure catastali, risulta di proprietà della seguente ditta (*All. B*):

- **Comune di Ascoli Piceno**

4. Destinazione Urbanistica P.R.G. Vigente

Le aree oggetto di variante ricadano nel vigente P.R.G. nella zona denominata “Altri strumenti attuativi (ASA)” di cui all’art. 64 delle N.T.A. (zona “C” di espansione residenziale Tav. 7 P.R.G.) – nello specifico ASA 6 “Contratto di Quartiere II” approvato con delibera di CS n. 18 del 29.05.2009. Tale “Contratto di Quartiere II” contiene al suo interno il P.E.E.P. e il P.P.E. località Monticelli i quali prevedevano per le aree di che trassi interventi soggetti ad esproprio, in particolare viabilità (lotto A) e verde pubblico (lotto B); considerato che le previsioni in questione non sono state mai attuate le stesse risultano ad oggi decadute (art. 9 del D.P.R. n. 327/01) diventando cosiddette “zone bianche” cioè zone prive di destinazione urbanistica rispetto alle quali il Comune ha l’obbligo di assegnare una destinazione urbanistica.

L’area C) è già destinata a parcheggio e viabilità pubblica nel vigente P.R.G.

5. Destinazione urbanistica di Progetto

La nuova destinazione di zona sarà la seguente:

-(lotto A mq 2.429,00) **“Zona di completamento produttiva di tipo direzionale-commerciale-socio sanitaria denominata CDS art65.1”** (zona D ai sensi del D.M. n. 1444/68

-(lotto B mq 500,00) **“Zona a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di cui all’art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.**

6. Criteri per la determinazione del contributo straordinario

I criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree in variante urbanistica di cui al DPR 380/2001 art. 16, comma 4, lettera d-ter sono quelli stabiliti nel regolamento approvato con **Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018.**

Il valore di trasformazione si calcola attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - \Sigma k$$

Dove:

VT = valore di trasformazione dell’immobile;

Vmt = valore di mercato del prodotto edilizio finito;

Σk = sommatoria di tutti i costi sostenuti ai fini della trasformazione dell’immobile partendo dalla situazione (ante intervento) dell’area o dell’immobile.

Il “maggior valore” da assoggettare al contributo straordinario è pari alla differenza tra il **Valore di Trasformazione dell’immobile, calcolato in base all’edificazione prevista dalla proposta di**

intervento (in variante, in deroga o con cambio di destinazione d'uso) e il **Valore di Trasformazione dell'immobile** calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica vigente.

Tale maggior valore e la relativa percentuale di calcolo, sono asseverati mediante la presente perizia di stima giurata e sottoscritta da tecnico abilitato

MAGGIOR VALORE = (VM-P- KT-P)– (VM-A- KT-A)

dove:

VM-P = valore di mercato dell'immobile secondo la proposta di intervento di trasformazione

KT-P = costi dovuti per trasformare l'immobile dallo stato attuale a quello proposto dall'intervento

VM-A = valore di mercato dell'immobile secondo quanto consentito dal PRG (considerando la destinazione con minor valore tra quelle consentite dal PRG)

KT-A = costi dovuti per trasformare l'immobile attuale lotto A+B) allo stato consentito dalla destinazione di PRG (considerando la destinazione con minor valore consentite dal PRG) o nel caso specifico, alla sua ristrutturazione considerato che l'immobile non è mai stato espropriato per la viabilità prevista dal Piano e quindi può essere ristrutturato.

7. Valore di trasformazione dell'immobile (VT)

Il valore **VT** è dato dalla differenza tra il valore di trasformazione complessivo in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT-P**) ed il valore di trasformazione in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente (**VT-A**)

VT-P = differenza tra il valore di mercato complessivo in base all'edificabilità prevista in variante (**VM-P**) e il costo complessivo di trasformazione in base all'edificabilità dovuto per attuare la proposta di intervento (**KT-P**)

8. Criterio di determinazione del VM-P

VALORE DI MERCATO (VM-P) DELL'IMMOBILE DI PROGETTO

- Destinazione d'uso: Commerciale
- Stato conservativo: Ottimo
- V/mq Valore unitario secondo indagini di mercato: €/mq 2.500,00
- S Superficie commerciale di vendita (sup.utile + 60% sup. non resid.) >> mq 2.446,54 come di seguito dimostrato:

Sup. vendibili mq. $[(300,00+186,37+(486,37*3)] = \text{mq.1.945,48}$

- in ordine, mq. (300+186,37) le superfici come da bozza di progetto riguardanti la farmacia e il locale commerciale al piano terra; mq. 486,37 i locali a destinazione d'uso direzionali/terziari ai piani primo, secondo e terzo e quindi, moltiplicati x 3 perché tre sono i piani in elevazione).
- $0,6*Sup. \text{ non residenziale} = 0,6*(601+234,10) = 501,06 \text{ mq}$ (sarebbero in ordine le superfici dell'autorimessa interrata + superficie della "corte esterna")

Totale Sup. vendibile = mq.(1.945,48 + 501,06) = mq.2.446,54

- **VM-P** Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento
 $(V/mq \text{ tab} * S) = €/mq \text{ 2.500,00} * \text{mq.2.446,54} = \text{6.116.350,00 Euro}$

9. Costi di trasformazione sostenuti (KT-P) di cui al computo metrico allegato.

- CC Costo tecnico di costruzione >> 3.865.070,33 Euro così come dimostrati nel quadro sinottico sottostante riassuntivo del computo metrico allegato

	VOLUME	COSTO DEMOLIZIONE	COSTO TOTALE DEMOLIZIONE	
DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE LOTTO A	2997,56 mc totali. Questo + un volume vuoto x pieno. Per il calcolo della demolizione ne verrà considerato il 20%. Ovvero 599,51 mc	VEDI CATEGORIA "[CAT A]" COMPUTO METRICO ALLEGATO	72 594,85 €	
DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE LOTTO B	312,8 mc totali. Questo + un volume vuoto x pieno. Per il calcolo della demolizione ne verrà considerato il 20%. Ovvero 62,56 mc	VEDI CATEGORIA "[CAT B]" COMPUTO METRICO ALLEGATO	7 575,39 €	
		TOTALE DEMOLIZIONE	80 170,24 €	(1)
	VOLUME	COSTO SCAVO	COSTO TOTALE SCAVO	
SCAVO PIANO INTERRATO	Volume 3029,79 mc	VEDI CATEGORIA "[CAT C]" COMPUTO METRICO ALLEGATO	145 596,67 €	(2)

	MQ	COSTO UNITARIO DI REALIZZAZIONE	COSTO TOTALE	
AUTORIMESSA INTERRATA	813,00	650,00 €	528 450,00 €	(7)
LOCALE DI INTERESSE PUBBL. (FARMACIA)	300	incidenza 11,31%	479 704,76 €	(8)
LOCALE COMMERCIALE	186,37	incidenza 12,44%	298 008,59 €	(9)
DIREZIONALE / TERZIARIO	1459,11	incidenza 76,25%	2 333 140,07 €	(10)
		VEDI "[CAT D]" COMPUTO METRICO (7)+(8)+(9)+(10)	3 639 303,42 €	
		(1)+(2)+(7)+(8)+(9)+(10)	3 865 070,33 €	TOTALE

- CI Costo di idoneizzazione dell'area e allacciamenti (3% di CC) = $0,03*3.865.070,33 \text{ Euro} = 115.952,11 \text{ Euro}$

- CR Costo del contributo di costruzione art.16 D.P.R. n. 380/2001 (solo secondario e costo di costruzione) >> 0,00 Euro
- CP Costo delle prestazioni professionali (8% di CC + CI) = $0.08 \times (3.865.070,33 + 115.952,11)$
Euro = 318.481,80 Euro
- OF Oneri Finanziari (4% di CC+CI+CR+CP) = $0.04 \times (3.865.070,33 + 115.952,11 + 0,00 + 318.481,80)$ Euro = 171.980,17 Euro

KT-P Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità

prevista dalla proposta di intervento (CC+CI+CR+CP+OF) =

= $(3.865.070,33 + 115.952,11 + 0,00 + 318.481,80 + 171.980,17)$ Euro = **4.471.484,40 Euro**

10. Valore di trasformazione (VT-P)

- **VT-P** Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P - KT-P) = $6.116.350,00$ Euro - $4.471.484,40$ Euro = **1.644.865,60 Euro**

11. Valore di trasformazione in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente (Valore di Trasformazione Ante VT-A)

- CC Costo tecnico di costruzione >> 1.130.255,03 Euro così come dimostrato parametricamente nel sottostante quadro sinottico:

	MQ	COSTO UNITARIO RISTRUTTURAZIONE	COSTO RISTRUTTURAZIONE	
EDIFICIO ESISTENTE PRINCIPALE Lotto A	689,33	1 434,79 €	989 040,83 €	(11)
EDIFICIO ESISTENTE SECONDARIO Lotto A	70,36	600,00 €	42 214,20 €	(12)
EDIFICIO ESISTENTE LOTTO Lotto B	198,00	500,00 €	99 000,00 €	(13)
		(11)+(12)+(13)	1 130 255,03 €	TOTALE

- CI Costo di idoneizzazione dell'area e allacciamenti (3% di CC) = $0.03 \times 1.130.255,03$ Euro = 33.907,65 Euro
- CR Costo del contributo di costruzione art.16 D.P.R. n. 380/2001 = 50.000,00 Euro
- CP Costo delle prestazioni professionali (8% di CC + CI) = $0.08 \times (1.130.255,03 + 33.907,65)$ = 93.133,01 Euro
- OF Oneri Finanziari (4% di CC+CI+CR+CP) = $0.04 \times (1.130.255,03 + 33.907,65 + 50.000,00 + 93.133,01)$ = 52.291,83 Euro

- **KT-A** Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (CC+CI+CR+CP+OF) = (1.130.255,03 + 33.907,65 + 50.000,00 + 93.133,01 + 52.291,83) Euro = **1.359.587,53 Euro**

12. Valore di mercato (VM-A) fabbricati attuali se ristrutturati

- Individuati zone OMI
- Zona: D1
- Destinazione d'uso: Produttivo
- Stato conservativo: Ottimo
- Valore di mercato unitario OMI medio secondo le tabelle OMI tra 870,00 – 1.100,00
- V/mq Valore di mercato unitario 1.100,00 Euro/mq
- S Superficie commerciale di vendita (sup.utile + 60% sup. non resid.) >> mq 1.237,68

Per la determinazione della superficie commerciale di vendita si rimanda alla tabella sottostante

			SUPERFICI	
SUPERFICIE VENDITA	corpo A Lotto A	$(3,38*12,22)*2 =$	82,61	(1)
	corpo B Lotto A	$(18,56*12,22) =$	226,80	(2)
	corpo C Lotto A	$(10,78*12,22)*2+(5,46*12,22) =$	330,18	(3)
	corpo D Lotto A	$(6,05*2,74)*3 =$	49,73	(4)
	corpo E Lotto A	$(10,58*6,65) =$	70,36	(5)
		$(1)+(2)+(3)+(4)+(5)$	759,68	(6)
		Lotto A	2429	(7)
		Sup. vendita	759,68	(6)
		0,6*Sup. non residenziale	280,00	(8)
SUPERFICIE VENDITA	corpo F Lotto B		198,00	(9)
		Lotto B	500	(10)
		Sup. vendita	198,00	(9)
		0,6*Sup. non residenziale	0,00	(11)

Totale S = 759,68 + 280,00 + 198,00 = 1.237,68 mq

- **VM-A** Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità consentita dalla disciplina previgente (V/mq tab OMI * S) = 1.100,00 Euro/mq * 1.237,68 mq = **1.361.451,08 Euro**
- **VT-A** Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente (VM-A - KT-A) = (1.361.451,08 – 1.359.587,53) Euro = **1.863,55 Euro**

13. Determinazione del contributo straordinario

- **VT-P** Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità

prevista dalla proposta di intervento (VM-P - KT-P) = 6.116.350,00 Euro - 4.471.484,40 Euro =
1.644.865,60 Euro

- **VT-A** Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente (VM-A - KT-A) = (1.361.451,08 – 1.359.587,53) Euro = **1.863,55 Euro**
- **VT** Maggior valore (Plus valore) di trasformazione (**VT-P - VT-A**) = (1.644.865,60 - 1.863,55) Euro = **1.643.002,04 Euro**

14. Contributo straordinario (CS) dovuto

- **CS CONTRIBUTO STRAORDINARIO** (art.2) CS = (VT*0,50) = 1.643.002,04 Euro * 0,50 =
821.501,02 Euro

>>PROPOSTA DI CESSIONE (PER COMPENSARE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO)

	MQ	PREZZO DI VENDITA €/MQ (valori OMI)	
LOCALE DI INTERESSE PUBBL. (FARMACIA)	300	PREZZO DI VENDITA 1850 €/MQ (valori OMI)	555 000,00 €
URBANIZZAZIONI LOTTO C (PARK)	2246,00	VEDI CATEGORIA "[CAT F]" COMPUTO METRICO ALLEGATO	312 669,49 €
			867 669,49 €

Il contributo straordinario dovuto di cui al punto 14 verrà in parte compensato con la cessione delle opere di cui alla soprastante tabella (valutando la farmacia con le tabelle OMI) :

(821.501,02 Euro – 867.669,49 Euro) = - 46.168,47 Euro

Dalla differenza negativa se ne deduce che, per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondarie, saranno da ritenersi compensate sino all'ammontare della cifra di 46.168,47 Euro.

San Benedetto del Tronto, lì 01/12/2025

Il tecnico

Arch. Nicola Piattoni